



Anpassung der Akontozahlungen für Nebenkosten aufgrund steigender Energiepreise

Branchenempfehlung 07.22de, Version 1.0

Ausgangslage

Angesichts markant steigender Energiepreise (Strom, Heizöl, Erdgas) an den internationalen Märkten ist davon auszugehen, dass die Nebenkosten von Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Gewerbeflächen in naher Zukunft ebenfalls steigen. Dies kann Mieter und Eigentümer vor eine finanzielle Belastung stellen. Deshalb ruft der SVIT Schweiz seine Mitglieder auf, frühzeitig den Kontakt zu Mietern und Eigentümern zu suchen, sofern sich eine Erhöhung der Nebenkosten bei den betreffenden Liegenschaften abzeichnet.

In der Regel werden die Nebenkosten für die Periode Juli bis Juni des Folgejahrs bzw. für die Periode Januar bis Dezember nach effektiven Kosten abgerechnet und mit monatlichen oder quartalsweisen Akontozahlungen verrechnet. Weniger verbreitet sind Nebenkostenpauschalen oder in den Mietzins inkludierte Nebenkosten.

Rechtliche Situation im Mietwesen

Die vorliegende Branchenempfehlung geht davon aus, dass die rechtlichen Anforderungen an die Nebenkostenabrechnung und die Akontozahlungen gemäss aktueller Rechtsprechung erfüllt sind (namentlich die detaillierte Aufzählung der Nebenkosten im Mietvertrag, siehe im Weiteren [Art. 257a Abs. 2 OR](#) i.V.m. [Art. 4–8 VMWG](#) sowie SVIT-Mietrechtskommentar/Biber, N 24 ff. zu Art. 257a OR).

Für Nebenkostenpauschalen ist insbesondere Art. 4 Abs. 2 VMWG zu beachten, wonach bei der pauschalen Erhebung auf Durchschnittswerte dreier Jahre abzustellen ist. Dies gilt insbesondere für Anpassungen der Pauschalen.

Die Erhöhung der Akontozahlungen bzw. die Erhöhung der pauschalierten Nebenkosten gilt gemäss Art. 269d OR als einseitige Vertragsänderung durch den Vermieter. Gemäss Art. 269d Abs. 2 OR i.V.m. Art. 19 Abs. 1

Bst. a Ziffer 1 VMWG ist für die Vertragsänderung grundsätzlich das amtliche Formular zu verwenden. Dem Mieter steht der Rechtsweg für die Anfechtung offen.

Ein Wechsel von Pauschalen zu einer Abrechnung nach effektiven Nebenkosten mit Akontozahlungen ist möglich. Dieser unterliegt ebenfalls den gesetzlichen Regelungen über die einseitige Vertragsänderung durch den Vermieter.

Rechtliche Situation von Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften

Im Stockwerkeigentum werden die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten (u.a. Heizungs- und Warmwasserkosten, Allgemestrom usw.) i.d.R. nach Massgabe der Wertquoten auf die einzelnen Eigentümer verteilt (Art. 712h Abs. 1 ZGB). Jedoch können die Stockwerkeigentümer von der wertquotenproportionalen Aufteilung abweichen und für alle Kosten und Lasten einen anderen Verteilschlüssel einführen (bspw. nach Flächen oder Volumen der Stockwerkeinheiten) oder lediglich für bestimmte Kosten und Lasten einen abweichenden Verteilschlüssel bestimmen (bspw. für Heiz- und Wasserkosten nach effektivem Verbrauch durch Einbau individueller Zähler).

Damit die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten gegenüber Dritten bezahlt werden können, braucht die Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft finanzielle Mittel. Diese werden in erster Linie über die sog. Beitragsforderungen gegenüber den einzelnen Stockwerkeigentümern bereitgestellt. Um die Liquidität zu gewährleisten, werden in der Praxis die Beitragsforderungen regelmässig mittels Akontozahlungen eingefordert. Dabei unterbreitet üblicherweise die Verwaltung der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft anhand der Zahlen der Vorjahre ein Budget über die geplanten Einnahmen und Auslagen als Vorschlag für die Akontozahlungen des kommenden Rechnungsjahrs. Die Festlegung der Akontozahlungen kann aber auch gänzlich der Verwaltung delegiert werden.

Vorgehen zur Erhöhung der Akontozahlungen im Mietwesen

Der SVIT Schweiz rät für die Erhöhung der Akontozahlungen im aktuellen Fall aus verschiedenen Überlegungen von einer einseitigen Vertragsänderung mittels des amtlichen Formulars (Beispiele: [Kanton Bern](#), [Kanton Zürich](#)) ab. Einerseits verursachen das Ausfüllen, die Unterschrift und der eingeschriebene Versand erheblichen Aufwand. Andererseits kann die Anpassung nur auf einen Kündigungstermin hin erfolgen, und eine gegen die Vertragsänderung erhobene erfolgreiche oder teilweise erfolgreiche Anfechtung kann eine Kündigungssperrfrist auslösen.

Der Verband empfiehlt seinen Mitgliedern, auf Freiwilligkeit der höheren Zahlung durch den Mieter zu setzen. Den Mietern kann mit einem Schreiben samt Talon ein Angebot unterbreiten werden, wonach sie ab einem bestimmten Datum eine frei wählbare oder fix vorgeschlagene höhere monatliche Akontozahlung leisten können. Dabei sollte darauf hingewiesen werden, dass auf die Verwendung des amtlichen Formulars, das üblicherweise für den Mietzins oder die Nebenkosten betreffende Anpassungen zu verwenden ist, verzichtet wird, weil der Mieter im Endeffekt nicht stärker belastet wird. Der Mieter erklärt sich mit Unterzeichnung und Rücksendung des entsprechenden Talons mit diesem Vorgehen einverstanden. Das Datum richtet sich nach der Abrechnungsperiode, in der effektiv mit höheren Nebenkosten zu rechnen ist. Der vorgeschlagene maximale Betrag muss auf einer realistischen Einschätzung der künftigen Nebenkosten beruhen.

Will der Mieter nicht auf das Angebot eintreten, hat er nichts zu unternehmen. Im andern Fall kann er den ausgefüllten und durch alle Mietparteien unterzeichneten Talon an den Vermieter zurücksenden. Der Rechtsweg ist in diesem Fall ausgeschlossen, da es sich lediglich um ein Angebot handelt.

Hinweis zum Zahlungsverzug

Erklärt sich ein Mieter durch Rücksendung des Talons mit einer Erhöhung der Akontozahlung einverstanden und gerät er später in Zahlungsverzug, empfiehlt der SVIT, nebst dem Mietzinsausstand nur die ausstehenden Akontozahlungen gemäss Mietvertrag oder letzter

mit Formular angezeigter Vertragsänderung mit Fristansetzung und Kündigungsandrohung abzumachen. Andernfalls besteht ein gewisses Risiko, dass der Mieter im Ausweisungsverfahren entgegenhält, die Erhöhung der Akontozahlung ohne Verwendung des amtlichen Formulars sei trotz seiner Einverständniserklärung nichtig gewesen und daher nicht durchsetzbar. Dies könnte zur Unwirksamkeit der Kündigung führen. Dem Vermieter entsteht durch dieses Vorgehen kein finanzieller Verlust, da in der Schlussabrechnung die effektiven Nebenkosten massgebend sind.

Vorgehen bei pauschalieren Nebenkosten im Mietwesen

Wurden im Mietvertrag pauschale Nebenkosten vereinbart, können diese lediglich mittels einseitiger Vertragsänderung angepasst werden. Dabei ist für den neuen Nebenkostenbetrag auf den Durchschnittswert der vergangenen drei Jahre abzustellen. Dies bedeutet jedoch, dass sich höhere Energiepreise erst mit einer Verzögerung im Durchschnittswert niederschlagen. Es stellt sich damit die Frage, ob...

- a) nicht lediglich beim Abschluss von neuen Mietverträgen eine höhere Pauschale eingesetzt werden soll (die jedoch bei allfälligen Gerichtsverfahren auch belegt werden muss); oder
- b) grundsätzlich für alle laufenden und neuen Mietverträge auf eine effektive Abrechnung mit Akontozahlungen gewechselt werden soll. In diesem Fall kommt das Verfahren über die einseitige Vertragsänderung zum Tragen.

Vorgehen bei Akontozahlungen im Stockwerkeigentum

Erhebt die Verwaltung periodisch von den Stockwerkeigentümern Akontozahlungen für die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten und führen ausserordentliche Ausgaben wie namentlich steigende Energiepreise zu einer Unterdeckung, kann die Verwaltung die Stockwerkeigentümer zu einer Nachschusszahlung anhalten. Nachschussbeiträge können grundsätzlich mit einfacher Schriftlichkeit und ohne vorgängigen Beschluss der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft eingefordert werden. Gemäss Art. 712h Abs. 1 ZGB hat die Stockwer-

keigentümer-Gemeinschaft gegenüber den Stockwerkeigentümern eine unmittelbare Beitragsforderung. Die Erhöhung sollte jedoch hinreichend begründen werden. Der Verband rät seinen Mitgliedern, mit Blick auf die steigenden Energiepreise nicht auf die Zahlen der Vorjahre abzustellen, sondern die steigenden Energiepreise bereits im Budget einzukalkulieren und die Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft vor der Beschlussfassung darüber zu informieren. Das bereitet die einzelnen Stockwerkeigentümer frühzeitig auf die steigenden finanziellen Belastungen vor. Auch verhindert es Zahlungsengpässe und einen administrativen Mehraufwand für die Verwaltung.

Untersagt ist es in jedem Fall, finanzielle Engpässe mit Mitteln aus dem Erneuerungsfonds zu überbrücken. Der Erneuerungsfonds ist zweckgebunden. Er darf lediglich aufgrund eines von der Gemeinschaft zu fassenden Beschlusses für bauliche Massnahmen an den gemeinschaftlichen Teilen verwendet werden und dient nicht zur Bezahlung von Kosten der laufenden Verwaltung bzw. des laufenden Unterhalts. Eine Entnahme aus dem Erneuerungsfonds kann ggf. sogar strafrechtliche Konsequenzen zur Folge haben.

Musterschreiben an die Mietergemeinschaft von Wohnungen

(Musterschreiben, ausführliche Variante)

Sehr geehrte Frau ... / sehr geehrter Herr ...

Wie Sie aus den Medien erfahren haben, sind die Energiepreise für Strom, Gas und Mineralöl an den internationalen Märkten erheblich gestiegen. Dies schlägt sich auch auf die Nebenkosten unserer Mietliegenschaften nieder. Wir gehen aktuell davon aus, dass die effektiven Nebenkosten für die Abrechnungsperiode ... bis ... (Abrechnung per ...) und allenfalls auch für die nachfolgenden Perioden deutlich höher ausfallen werden als bisher. Eine Prognose ist derzeit noch schwierig. Wir rechnen jedoch für die Liegenschaft XY mit einer Kostensteigerung um XX% für Heiz- und Warmwasserkosten sowie Allgemeinstrom (Beleuchtung Treppenhäuser, Aufzug usw.).

Es ist uns ein Anliegen, dass Sie am Ende der Abrechnungsperiode nicht durch eine erhebliche Nachforderung überrascht werden. Darum unterbreiten wir Ihnen

ein Angebot, die Akontozahlung gemäss Mietvertrag von derzeit XX CHF/Monat freiwillig auf maximal XX CHF/Monat zu erhöhen.

Wir verzichten auf eine formelle Anpassung der Akontozahlung mit Verwendung des amtlichen Formulars, weil Sie im Endeffekt durch höhere Vorauszahlungen nicht stärker belastet werden und weil wir auf die Anpassung verzichten, wenn Sie damit nicht einverstanden sind. Mit Unterzeichnung und Rücksendung des beiliegenden Formulars bestätigen Sie uns Ihr Einverständnis zu dem von uns vorgeschlagenen Vorgehen.

Sie können uns auch das Datum der Erhöhung und den neuen Betrag mit dem erwähnten Formular mitteilen. Wir bitten alle am Mietvertrag beteiligten Personen (Mieterinnen/Mieter, bei Ehepaaren und eingetragenen Partnerschaften: beide Partner/innen), den Talon handschriftlich zu unterzeichnen und uns per Post zu retournieren.

Sollten Sie keine Erhöhung der Akontozahlungen wünschen, müssen Sie nichts unternehmen.

Es ist uns wichtig zu betonen, dass der Nettomietzins Ihrer Wohnung unverändert bleibt und die Nebenkosten wie bisher am Ende der Abrechnungsperiode nach effektiven Kosten abgerechnet werden. Die Nebenkostenabrechnung kann durch Sie eingesehen und geprüft werden. Zu viel bezahlte Akontozahlungen werden zurückerstattet. Durch Akontozahlungen nicht gedeckte effektive Nebenkosten werden separat in Rechnung gestellt.

Wir stellen Ihnen nach Eingang des Formulars eine neue Rechnung mit QR-Code für die Anpassung des Dauerauftrags zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass die Bearbeitung 1 bis 2 Wochen in Anspruch nehmen kann.

(Musterformular)

Name Mieter*

Adresse*

PLZ Ort*

Liegenschaft/Wohnung*

Akontozahlung gemäss Mietvertrag bisher in CHF*

Akontozahlung neu (maximal XX CHF*) in CHF

Ab Monat/Jahr

(für den Folgemonat)

Bemerkungen

Datum, Ort

Unterschrift

Unterschrift

Unterschrift

Unterschrift

*durch die Bewirtschaftung einzusetzen

Herausgeber:

SVIT Schweiz

Greencity, Maneggstrasse 17

8041 Zürich

Telefon 044 434 78 88

info@svit.ch, www.svit.ch

mit freundlicher Unterstützung von Stefanie Hausmann
und Dr. Beat Rohrer